



## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*La zone UX est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*La zone UX couvre la zone industrialo-portuaire du Grand Port Maritime de Bordeaux. Elle a pour vocation l'accueil spécifique des activités économiques.*

# **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX**

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

## **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions destinées à l'habitation** à l'exception de celles prévues à l'alinéa 2.2. de l'article UX 2.

**1.2. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole et forestière et aux commerces.**

**1.3. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage**, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL), les habitations légères de loisir et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

**1.4. Les carrières.**

## **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

**2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement, y compris celles classées SEVESO**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

**2.2. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation** (direction, surveillance, gardiennage), à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions admises dans la zone sous réserve d'être intégrées au bâtiment d'activité, sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

**2.3. Les affouillements et exhaussements du sol**, à conditions qu'ils soient nécessaires aux constructions admises dans la zone, sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

**2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.** équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4,00 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4,00 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

### 3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile de tous types (voitures, poids-lourds, engins ...), cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

## ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS

### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2. Eaux usées

Dans l'attente de la mise en service d'un réseau collectif eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'exploitant. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes feront l'objet d'un traitement spécifique avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur. Pour les voiries et parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités, un traitement spécifique pourra être réalisé afin de réduire sables et hydrocarbures avant infiltration et rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Pour les terrains situés en bordure d'Estuaire, les eaux pluviales et les eaux résiduelles industrielles pourront être rejetées dans celui-ci après traitement par un réseau enterré conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les **conditions techniques et environnementales** le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

**6.1. Les constructions nouvelles**, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

### **6.2. Les exceptions**

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Sauf indications contraires portées au document graphique, **les constructions doivent être édifiées en respectant un recul vis-à-vis des limites séparatives**. Ce recul par rapport au point le plus proche des dites limites sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **10 mètres**.

**7.2.** Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux Installations Classées pour La Protection de l'Environnement.

### **7.3. Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

## **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Aspect architectural**

Les constructions, par leur architecture, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

Parmi les constructions, sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

#### **11.1.1. Façades**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.

#### **11.1.2. Toitures**

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Le traitement de la ligne de toiture permettra de briser la monotonie ou la rigidité par l'usage d'éléments architecturaux filants (caisson, bandeaux, brises soleil...).
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

## 11.2. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

## ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### 12.2. Normes

#### 12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

<b>Constructions destinées à l'habitation</b>	Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
<b>Constructions destinées aux bureaux</b>	Il est exigé 2 places de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Constructions destinées à l'industrie</b>	Il est exigé 1 places de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Constructions destinées à la fonction d'entrepôt</b>	Il est exigé 1 place de stationnement pour 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction des besoins.

#### 12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m<sup>2</sup> par place disposant d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo.

Le nombre de places de stationnement pour les deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

### 12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

#### **12.4. La prise en compte de la législation sur le stationnement des personnes handicapées**

Les emplacements réservés au stationnement des personnes handicapées sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

### **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** En application des articles L. 151-22 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme, dans toutes les opérations, **15 % minimum de la superficie totale du terrain** doit être en espace libre en pleine terre.

**13.2.** Sur les terrains en limite d'une autre zone, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie, sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du terrain, les marges de retrait par rapport à la limite concernée sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE UX 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.





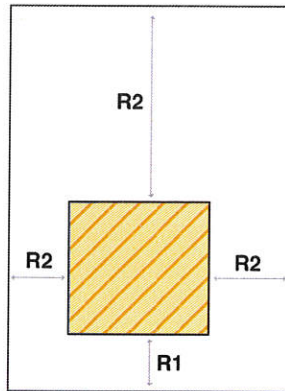
## Schémas illustrant l'application des articles 6 à 10

**ZONE UX/1AUX**

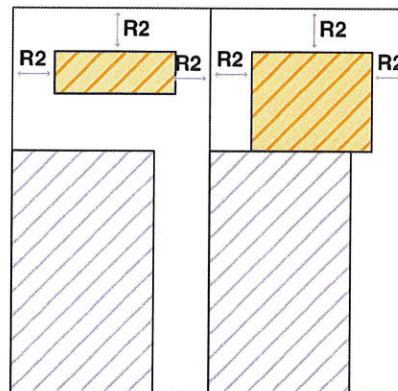
- Construction principale
- Annexe
- Bâtiment existant

**R1** : 5 m minimum  
**R2** :  $R \geq 1/2 H \geq 10$  m  
 porté à 20 m en limite de zone UX

CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN NU

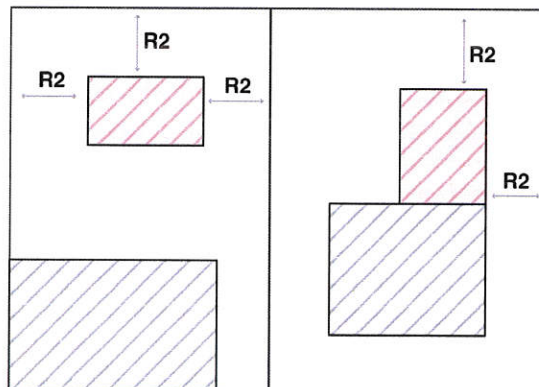


CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN DEJA BATI



Voie

CONSTRUCTION ANNEXE



Voie

